■ UJUNGPANDANG

Tak Mau Ketinggalan Membangun Mal

Dua mal besar tengah dibangun di Ujungpandang. Sebelumnya, dunia ritel kota Anging Mamiri itu lebih akrab dengan ruko. Bagaimana prospeknya?

Dalam soal mal, sebutan keren untuk pusat perbelanjaan, Jakarta memang gudangnya. Mau yang berlokasi di pusat kota, ada, lokasi di daerah permukiman juga ada. Konsep yang ditawarkan beragam, meskipun tak bergeser dari pakem menyediakan tempat untuk belanja, makan, juga mencari hiburan.

Setelah Jakarta, kota-kota besar lain menyusul dalam menawarkan mal konsep modern itu, seperti di Bandung dan Surabaya. Tak ketinggalan pula pintu gerbang kawasan Indonesia timur, Ujungpandang, sebentar lagi juga bakal menikmati fasilitas belanja di mal. Ada dua mal skala besar yang tengah dibangun di sana. Satu dari Grup Kalla, Mal Ratu Indah, lainnya dari Grup Asindo, Mal Panakkukang.

Sebelumnya, dunia ritel di ibukota Sulawesi Selatan itu lebih akrab dengan ruko dan pertokoan model lama. Lihat saja Somba Opu Shopping Center di dekat pantai Losari. Walau namanya *shopping center* alias pusat perbelanjaan, kawasan Somba Opu lebih mirip suasana *shopping street* di Pasar Baru, yang dipenuhi toko penjual perhiasan emas.

Ruko memang masih jadi primadona dunia ritel Ujungpandang. Contohnya deretan ruko di kawasan Latanete di pusat kota, yang menjadi tempat mangkal ritel yang cukup ramai. Ada satu pusat perbelanjaan di sana, Plasa Maricaya. Namun boleh dibilang, jantung pergerakan ritelnya berada di ruko-ruko sekeliling pusat perbelanjaan itu.

Derap laju pertumbuhan ekonomi di Ujungpandang membuat kota ini sudah siap memiliki pusat perbelanjaan yang tak beda dengan teman-temannya di kawasan Indonesia barat. Tak terkecuali konsep mal modern yang tengah *nge-trend*. Sebenarnya Ujungpandang sudah punya 'mall', yaitu Makassar Mall. Namun mal yang satu ini adalah pertokoan, yang lagi-lagi dikelilingi oleh ruko, dan satu lokasi dengan Pasar Sentral.

Karena itu, kehadiran mal akan menambah ramainya dunia ritel sekaligus tujuan belanja masyarakat kota ini. Selain konsep yang tak beda jauh dengan mal-mal Jakarta, pemilihan lokasi pun sedikit mirip, misalnya dengan hadir di daerah permukiman. Lokasi inilah yang dipilih oleh Mal Panakkukang yang dikembangkan oleh Grup Asindo. Mal ini berada di kompleks perumahan elit Panakkukang Mas di daerah Panakkukang, yang sudah tergolong wilayah *suburb* Ujungpandang.

***PEMBANGUNAN MAL PANAKKUKANG** : RENCANA SOFT OPENING SEPTEMBER 1998*

Perumahan Panakkukang Mas itu sendiri tak ubahnya kawasan Kelapa Gading di masa awal. Seluas 180 hektar, sudah 1.200 unit rumah yang diisi. Belum lagi diramaikan oleh proyek perumahan lain yang menempel di sekitar. "Perumahan yang cukup padat ini adalah *captive market* untuk Mal Panakkukang ini," ujar Maryono, Direktur Grup Asindo. Apalagi daerah Panakkukang yang hanya 15 menit dari pusat kota itu diproyeksikan sebagai pusat bisnis dan niaga baru di Ujungpandang.

Mal Panakkukang akan berdiri dekat dengan kawasan niaga yang berupa deretan ruko yang ada di Panakkukang Mas. Dua peritel besar dengan sistem grosir, Alfa dan Goro, baru-baru ini buka cabang di sana, mengikuti Makasa Discount Store. Makasa adalah swalayan plus dengan harga miring yang menjadi tempat belanja segala lapisan masyarakat. Satu halaman dengan banyak toko dan resto membuatnya juga jadi tempat rekreasi di akhir pekan.

Dengan agen pemasar tunggal First Pacific Davies (FPD), mal ini memiliki luas bangunan 38.000 m2 di atas area 7 hektar. Dua sayap bangunan yang mirip kipas tengah dibuka ini dihubungkan dengan koridor tunggal. "Sistem koridor tunggal ini sangat efektif untuk menarik dua magnet mal, " ujar Martin Steens, Direktur Pengelola FPD. Dengan demikian, akan terhindar adanya koridor yang sangat penuh, sementara koridor lain kosong melompong.

Mal Panakkukang yang menelan investasi 50 juta dollar AS itu akan diramaikan oleh banyak penyewa asal Jakarta. Menurut Martin, hal ini karena penyewa-penyewa itu mayoritas adalah pewaralaba internasional yang berekspansi ke Indonesia timur. Sebut saja Wendy's dan Hartz Chicken Buffet. Sementara penyewa utama dari mal ini adalah swalayan dan depsto Diamon, yang di Jakarta sukses dengan gerainya di, antara lain, Kelapa Gading.

Martin juga mengaku, Mal Panakkukang sudah tersewa 85%. Di samping penyewa ibukota, penyewa lokal pun cukup banyak, terutama mereka yang semula buka toko di perumahan, atau ingin berekspansi di luar ruko. Harga sewa mal ini adalah 20 hingga 45 dollar AS per m2 tiap bulannya dengan *service charge* 6 dollar AS per m2.

MAKASA DISCOUNT STORE : TEMPAT BELANJA SEGALA LAPISAN MASYARAKAT

Penyewa asal ibukota, waralaba atau tidak, memang jadi incaran utama mal-mal baru di kota terbesar ketujuh di Indonesia ini. Satu lagi mal baru di Ujungpandang, Mal Ratu Indah, juga akan diramaikan oleh berbagai *branded name*, misalnya Esprit. Adalah grup konglomerat asal daerah ini, Grup Kalla, yang membangun mal berlantai 4 ini.

Berbeda dengan Mal Panakkukang, Mal Ratu Indah terletak di pusat kota, dekat dengan kawasan bisnis Ujungpandang. Di samping itu, mal yang dipasarkan oleh PT Procon Indah/JLW ini berdekatan dengan perkantoran pemerintah. Konsepnya berlainan dengan Mal Panakkukang, meski sama-sama membidik kelas menengah atas kota berpenduduk 1,4 juta jiwa itu. Rencananya, mal berbentuk L ini akan beroperasi akhir tahun.

Semula, kehadiran dua mal skala besar ini diwanti-wanti bakal mematikan ruko-ruko lain di sekitarnya. Namun sebetulnya, "Adanya mal dengan konsep tergolong baru di Ujungpandang akan mendidik masyarakat Ujungpandang untuk mendatangi dan menikmati mal sebagai salah satu alternatif tempat belanja, juga rekreasi," ujar FX Donny, Eksekutif Properti Senior Mal Panakkukang. Maklum, selama ini mereka lebih banyak berkutat di ruko atau Makasa Discount Store.

Mal Panakkukang yang sudah mulai dibangun sejak Mei silam ini tak hanya akan berdiri sendiri. Ia akan menjadi bagian dari cikal bakal suatu kawasan bisnis terpadu. Nantinya, pembangunan mal yang diharapkan *soft opening* September 1998 ini akan dilanjutkan dengan tahap kedua dan ketiga.

Mal tahap kedua rencananya memiliki luas 28.000 m2. Di samping mal, akan ditambah dengan pembangunan hotel internasional, juga perkantoran taman. "Tahap kedua dan selanjutnya itu akan membuat Mal Panakkukang menjadi bagian dari suatu kompleks *mixed use*, yaitu kota di dalam kota," ujar Martin.

Saat ini, pengisi ruko-ruko di Panakkukang Mas banyak bank, yang menandakan, "Tinggal tunggu waktu untuk menjadikan perumahan serta daerah ini suatu *commercial center*," kata Maryono. Terlebih beberapa kantor pemerintahan banyak yang dipindahkan ke daerah Panakkukang, contohnya PLN, Telkom, dan Polda. Sehingga boleh dibilang, Mal Panakkukang adalah langkah pembuka menjadikan daerah Panakkukang sebagai pusat kota baru di Ujungpandang. ■ *NIA*